



Spett.le
Giunta Comunale

Oggetto: Lavori di realizzazione nuova palestra (contratto d'appalto rep. n. 1682 del 15/03/2017, registrato in Poggibonsi il 16/03/2017 al n. 559 serie 1T).

Opere di completamento della nuova palestra del capoluogo (contratto d'appalto rep. n. 1816 del 09/09/2020).

Relazione del RUP ed esame comparativo delle opzioni di tutela

Premessa

Nel mese di dicembre veniva segnalato all'Ufficio Manutenzioni un guasto al riscaldamento della palestra Pesciolini Veronesi posta in Via Giachi, consegnata all'Amministrazione nel marzo del 2021 e inaugurata nel settembre 2021.

L'Ufficio Manutenzioni riscontrava una perdita nell'impianto. Al fine di convalidare la prima verifica sommaria, veniva contattato il Terzo Responsabile (Franci Paolo – Tiesse Servizi per Consorzio Citis), il quale eseguiva un sopralluogo con una strumentazione radar (geofono) finalizzata alla ricerca di perdite occulte. Nel mese di gennaio, la strumentazione consentiva di individuare una perdita all'esterno dell'immobile, fra l'uscita delle tubazioni e l'Unità esterna di trattamento aria, dove le tubazioni risultarono comunque gravate da un avanzato stato di ossidazione una volta portate alla luce.

Visto l'elevato stato di ossidazione, l'Ufficio Manutenzioni, al fine di verificare l'estensione del degrado, provvedeva a verificare l'andamento della pressione nel boiler di partenza una volta chiusi gli impianti interessati dal guasto. L'evidente calo della pressione faceva constatare una perdita diffusa delle tubazioni nei due tratti.

Pertanto, senza esecuzione di opere o attività che modificassero lo stato dei luoghi, si accertava che l'intera tubazione dei circuiti risultava interessata da perdite diffuse, tali da far constatare un degrado generalizzato delle tubazioni, anche interne.

L'Ufficio Lavori Pubblici provvedeva così a contattare progettista, Direttore dei Lavori, Impresa esecutrice dell'opera e collaudatore, al fine di constatare in sito lo stato delle tubazioni.

Con nota prot. 2383 del 02/02/2026 la sottoscritta, a tutela dell'Amministrazione, inviava formale contestazione vizi e denuncia ex art. 1669 CC ai soggetti interessati, convocando un sopralluogo per la data del 09/02/2026. Sia impresa che professionisti, formalmente, respingevano gli addebiti esprimendo una posizione di "non responsabilità" rispetto allo stato dell'impianto.

Durante il sopralluogo, come risulta dal verbale, impresa e professionisti, pur comunque precisando di non riconoscersi alcuna responsabilità in merito, accertavano che l'impianto non potesse che essere realizzato ex novo, condividendo che la soluzione più veloce e meno impattante per l'immobile fosse eseguire una tubazione esterna.

Il Direttore Lavori trasmetteva nel mese di marzo una mail con una stima correlata da una documentazione grafica molto sintetica dell'importo dell'intervento.



La sottoscritta, vista anche la posizione assunta da professionista e impresa, stabiliva di accertare, in maniera terza e imparziale, le cause del deterioramento e la natura dei vizi riscontrati e, allo stesso tempo, sviluppare una progettazione che consentisse, qualsivoglia fosse l'esito delle contestazioni, di addivenire all'esecuzione dell'intervento e al completo ripristino della funzionalità della palestra.

Le due attività infatti, consentivano all'Amministrazione, a prescindere dalla posizione di impresa e professionisti, di:

- 1) valutare la sussistenza di elementi tecnici che potessero supportare una qualsivoglia azione per il recupero;
- 2) accelerare la progettazione dell'intervento di rifacimento, in modo da poter essere pronti con l'affidamento dei lavori qualsiasi gli esiti della perizia e la gestione degli esiti stessi sotto il profilo giuridico.

A tal fine, il Settore LLPP e Servizi per il territorio, con Determinazione Dirigenziale n. 380/2026 ha provveduto a conferire incarico professionale allo Studio Puglia di Puglia Giuseppe, con sede legale in Vinci (FI), V.le P. Togliatti n. 171, C.F. PGLGPP91P13I356B, e P.I. 07509900481, il "Servizio di progettazione esecutiva e direzione lavori per l'intervento di ripristino dell'impianto di riscaldamento della palestra scolastica Ida Nomi Venerosi Pesciolini e redazione di perizia tecnica specialistica sullo stato attuale".

La perizia tecnica, preceduta anche da analisi sull'acqua, perveniva in atti in data 06/08/2026, e confermava la sussistenza di effettive criticità concausali lungo la filiera di realizzazione, di natura progettuale, esecutiva e costruttiva in concorso di causa.. In particolare, la perizia attribuiva la causa della corrosione alla non adeguatezza delle tubazioni poste in opera e, al contempo, l'assoluta insufficienza della protezione delle stesse.

- in data 06/08/2026 con prot. 17268 il Dirigente del Settore LLPP e Servizi per il territorio trasmette formale contestazione vizi, diffida e costituzione in mora a carico dei soggetti coinvolti, *"la disponibilità all'esecuzione, a propria esclusiva cura e spesa, dei lavori urgenti e necessari per il rifacimento e la messa a norma delle tubazioni ammalorate, secondo le modalità che saranno concordate con l'Ufficio Lavori Pubblici, o, in subordine, la disponibilità a rifondere all'Ente le somme necessarie per il ripristino dell'opera, i costi delle indagini peritali e i maggiori danni subiti o subendi a causa del disservizio"*, allegando la perizia ai fini di garantire il contraddittorio di merito;

- Pervenivano i riscontri di cui alle note prot. 18459/2026 e prot. 18464/2026 rispettivamente dall'Ing. Giovanni Passanini e dal P.I. Matteo Peluso, dello studio STA di Pontassieve, rispettivamente Direttore dei lavori delle opere di realizzazione nuova palestra e progettista e Direttore dei Lavori delle opere di completamento della nuova palestra del capoluogo, alla cui lettura si rimanda integralmente, così riassumibile:

- viene confermata l'esistenza del fenomeno corrosivo, ma si distingue tra accertamento dell'esistenza, condizioni favorevoli, meccanismo causale e nesso causale con il danno, ritenendo che la perizia non dimostrasse in modo conclusivo il rapporto causale definitivo;
- Materiali e installazione: si contesta l'inidoneità intrinseca dei materiali (acciaio al carbonio con rivestimento zincato) e si ritiene che la questione possa riguardare condizioni di posa e protezioni, non la natura del prodotto;



- Possibili cause e indagini: si evidenzia la necessità di ulteriori verifiche (correnti disperse, potenziali elettrici, continuità equipotenziale, morfologia degli attacchi, analisi metallurgiche) per avviare un'attribuzione di responsabilità.
 - Analisi dell'acqua e coibentazione: i risultati non bastano a stabilire una causa unica; occorre correlare condizioni termoigrometriche con la localizzazione del degrado.
 - Interlocuzione e soluzioni: le parti hanno collaborato in febbraio 2026 per una soluzione tecnica; l'Amministrazione avrebbe rivalutato l'impostazione, ma resta disponibile a un confronto tecnico finalizzato alla risoluzione, non all'attribuzione automatica di responsabilità.
 - Coperture assicurative: viene confermata disponibilità a verificare l'operatività delle assicurazioni, senza riconoscimento di responsabilità, e con riserva di azioni successive.
- Perveniva in atti altresì il riscontro dell'Impresa (prot. 18605 del 27/09/2026), in cui la stessa, nel contestare l'intimazione, la diffida e le pretese economiche dell'Amministrazione, chiede un riesame in contraddittorio basato su dati tecnici completi, evidenziando che, dal proprio punto di vista:
- Le opere erano state ultimate, collaudate e consegnate senza contestazioni precedenti specifiche.
 - Le modifiche progettuali hanno cambiato la configurazione originaria degli impianti, e la soluzione realizzata derivava da tali variazioni, non da una scelta autonoma dell'impresa.
 - La tubazione contestata sostituisce una precedente previsione contrattuale.
 - Gli scavi e le indagini sulla perdita sono state eseguite senza preventiva presenza e contraddittorio con l'impresa, compromettendo lo stato originario dei luoghi.
 - Non è stata documentata la gestione e le condizioni del circuito dopo la perdita, né lo stato delle valvole durante le analisi, elementi che sono cruciali per comprendere il fenomeno corrosivo.
 - Diverse possibili cause e variabili ambientali non sono state adeguatamente investigate (es. allagamenti, condizioni di umidità, analisi metallurgiche).
 - Alla data del sopralluogo la palestra funzionante, contraddicendo l'affermazione che la perdita ne impedisca l'uso.
 - L'accertamento delle criticità non prova con certezza la responsabilità esclusiva dell'impresa, data l'assenza di ricostruzioni complete circa origine, evoluzione e gestione del problema.
- con successiva nota prot. 18953 del 01/09/2026, si provvedeva a riscontrare le risposte alla diffida del 06/08/2026, nel frattempo pervenute, ribadendo che la compromissione strutturale e la non funzionalità dell'impianto di riscaldamento integravano *“appieno la fattispecie del grave difetto ex art. 1669 c.c., in quanto incidavano in modo essenziale sulle condizioni di abitabilità, godimento e destinazione d'uso dell'immobile nella stagione di effettivo utilizzo sportivo, a nulla rilevando l'eventuale accessibilità dei locali in periodi climaticamente non interessati dall'erogazione del servizio termico”*, segnalando *“che è in corso di approvazione un progetto di rifacimento dell'impianto”* e diffidando *“le parti, ciascuna per i propri profili di responsabilità, a formulare entro il termine perentorio di 7 giorni dalla presente una propria proposta operativa di ripristino o di ristoro dei danni subiti dall'Ente”*;
- a seguito dei successivi riscontri, valutato che, a prescindere dalle contestazioni di merito veniva comunque offerta dalle parti disponibilità a comporre la controversia e risolvere il problema, veniva convocata una riunione urgente, in via telematica, in data 14/09/2026, in esito alla quale, al fine di formulare adeguatamente una propria proposta operativa, le parti hanno chiesto la trasmissione del progetto predisposto dallo Studio Puglia.



A seguito di quanto sopra, sono pervenute le seguenti proposte:

- note prot. 20637/20638/20646 del 22/09/2026 trasmesse e sottoscritte da tutti i professionisti coinvolti, finalizzata a perseguire l'interesse comune di tutte le parti coinvolte a trovare una soluzione condivisa per evitare ulteriori procedure di contenzioso e accelerare il ripristino così articolata:
- riconoscimento da parte dell'Assicurazione di un indennizzo transattivo di € 23.000,00, subordinatamente alla definizione della controversia mediante apposita scrittura privata privata tra le parti.
- Prestazione a titolo gratuito delle attività di Direzione dei Lavori (Ing. Monti) e di Coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione (P.I. Peluso) per il nuovo intervento;
- Assunzione dei costi per i collaudi e le verifiche finali (Ing. Monti).

L'efficacia della proposta è vincolata all'accettazione del Comune e alla sottoscrizione di una scrittura privata transattiva che preveda:

1. la definitiva e integrale tacitazione di ogni pretesa del Comune nei confronti dello StudioTecnico Associato e dell'Ing. Sandra Monti relativamente ai fatti oggetto della vicenda;
2. a rinuncia del Comune ad ulteriori richieste di natura economica, risarcitoria o di ripristino nei confronti dei predetti professionisti in relazione ai medesimi fati;
3. l'impegno del Comune a non avanzare ulteriori pretese o richieste di rivalsa connesse alla medesima vicenda;
4. a regolazione di ogni eventuale pretesa di terzi, nei limiti e secondo le modalità che saranno definite nella scrittura transattiva e richieste dalla Compagnia assicuratrice;
5. l'espressa precisazione che il contributo economico e le prestazioni professionali offerte vengono effettuate a fini esclusivamente transattivi e senza riconoscimento di responsabilità circa le cause del degrado dell'impianto.

- nota prot. 20654 del 22/09/2026 con cui l'Impresa, nel respingere pretese economiche e addebiti, richiamando le modifiche progettuali e la responsabilità di terzi, si rende disponibile a contribuire con €7.581,94, corrispondente all'abbattimento dei costi della manodopera indicata nel progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale, esclusi oneri della sicurezza e varianti. La proposta è strettamente connessa al diretto coinvolgimento della D'Angeli Renato S.r.l. nell'esecuzione dell'intervento, secondo modalità operative, amministrative e contabili da definirsi preventivamente con la Committente, restando dovute all'Impresa le ulteriori componenti economiche previste per l'esecuzione delle lavorazioni.

A seguito delle suddette note, in data 25/09/2026 è stata effettuata ulteriore riunione su piattaforma Meet, durante la quale l'Impresa all'esecuzione immediata dei lavori (con la possibilità, in ipotesi, di ottenere l'impianto funzionante già anche entro il 31/12/2026) e ha adeguato il proprio contributo a complessivi Euro 8.000,00.



ANALISI DELLE PROPOSTE

Preme in primo luogo evidenziare che le Parti, pur senza riconoscimento di diretta responsabilità sui difetti dell'impianto rilevati dalla perizia, si sono orientati verso una soluzione bonaria della questione che non può non essere valutata alla luce dell'evolversi della vicenda.

Le ipotesi da analizzare sono sostanzialmente due:

1) aderire all'ipotesi transattiva, facendo eseguire i lavori all'Impresa nei tempi più brevi, con la DL, il Coordinamento della Sicurezza e il collaudo offerti dai professionisti, avendo ottenuto a titolo di indennizzo, complessivamente Euro 31.000,00 offerti dalle parti.

2) non aderire all'ipotesi transattiva e promuovere un Accertamento Tecnico Preventivo (ATP), ai sensi degli artt. 696 e 696-bis del Codice di Procedura Civile, chiedendo al giudice di nominare un Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) allo scopo di fotografare e valutare lo stato dei luoghi, dei beni o la sussistenza del danno prima che il tempo possa alterare lo stato dei luoghi stesso, attraverso sopralluoghi e ispezioni, nonché di per accertare le cause e l'entità del danno.

Eventualmente, laddove ne ricorrano le condizioni, il CTU potrebbe anche favorire un accordo bonario tra le parti, prima del giudizio di merito.

Prima di analizzare le proposte, preme illustrare la progettazione esecutiva e i costi dei nuovi lavori.

Il progetto di rifacimento dell'impianto prevede l'esecuzione di tubazioni esterne.

Il costo dell'intervento è di € 41.390,01 per lavori, € 2.737,50 per oneri della sicurezza, per un totale di Euro 44.127,51 oltre iva al 22%, oltre somme a disposizione, fra cui spese tecniche.

LAVORI	€ 41.390,01
SICUREZZA	€ 2.737,50
	€ 44.127,51
+ IVA 22%	€ 53.835,56

I costi finoggi sostenuti dall'Amministrazione Comunale sono, comprensivi di cassa e Iva al 22%

costo progettazione	€ 3.010,93
costo perizia	€ 3.679,52
	€ 6.690,45

Da sottolineare che il costo sostenuto a suo tempo per le tubazioni in essere da parte dell'Amministrazione Comunale è ben inferiore a quello che l'Amministrazione avrebbe dovuto sostenere nel caso di installazione delle tubazioni previste nel progetto dell'Ing. Giuseppe Puglia. Ipotizzando l'installazione di queste tubazioni in luogo delle tubazioni odierne, il costo riferito all'anno 2020/2021 sarebbe stato di € 19.759,04, a fronte delle Euro 5.800,00, effettivamente sostenute. La differenza di costo/valore fra la tubazione posata e la tubazione nuova è pari a Euro 14.539,00 oltre IVA.

$$(19759,04 - 5220,00) = 14.539,00$$



Quindi il Comune, qualora fossero state posate già nel 2020 le tubazioni previste nel nuovo progetto, avrebbe comunque dovuto sostenere una maggior spesa di Euro 14.539,00, al netto del ribasso oltre Iva al 10%, cioè 15.354,94. Questo valore, rapportato ad oggi, considerando l'aumento prezzi fra il 2020 e il 2026, che si aggira fra il 21% e il 25% (medio 23%), è riparametrabile in circa Euro 18.890,00.

Questo è comunque da assumersi come valore “minimo”, in quanto il rapporto è stato fatto sulla quantità di tubazione posata al 2020; la predisposizione di un impianto esterno prevede, come intuibile, una maggiore estensione della tubazione.

1) IPOTESI TRANSATTIVA

(importi a lordo di IVA)

COSTI SOSTENUTI	€ 6.690,45	nuovo progetto e perizia
LAVORI	€ 44.127,51	
a detrarre	-€ 8.000,00	offerta impresa
	-€ 18.852,46	offerta professionisti escluso iva
IVA al 22%	€ 9.7108,05	
<u>a detrarre</u>	-€ 1.760,00	iva offerta impresa
	-€ 4,147,54	iva offerta professionisti
COSTI DA SOSTENERE		
per i nuovi lavori	€ 21.075,56	
ESBORSO COMPLESSIVO		
PER IL COMUNE	€ 27.766,01	
maggior valore nuova tubazione (<u>min</u>)	€ 18.886,58	a detrarre

Differenza a carico dell'Amministrazione Comunale € 8.879,43

oltre eventuali spese legali per la gestione della transazione.

TEMPI: a seguito della sottoscrizione della transazione, ordine immediato dei materiali. I lavori richiederanno 20/30 giorni. Ad oggi, è possibile arrivare all'ultimazione dei lavori entro il 31/12/2026.



**2) INIZIATIVA GIUDIZIALE (ACCERTAMENTO TECNICO PREVENTIVO EX ARTT.
696-696BIS C.P.C.)**

(importi a lordo di IVA)

COSTI SOSTENUTI € 6.690,36 nuovo progetto e perizia

COSTI DA SOSTENERE

per lavori € 53.835,56 lavori e iva

per DL € 6.674,23

per ATP

- legale € 5.022,29 (da preventivo)

- CTP € 6.000,00 spesa presunta compresi i sopralluoghi, i rapporti con il CTU
(Consulente Tecnico d'Ufficio) e le osservazioni alla sua relazione.

- CTU € 8.000,00 spesa presunta compresi i sopralluoghi, i rapporti con il CTU
(Consulente Tecnico d'Ufficio) e le osservazioni alla sua relazione, spesso
anche più alta in base all'urgenza della prestazione, il numero di
sopralluoghi e le analisi preliminari. Le spese del CTU spesso sono poste
provvisoriamente a carico della parte che ha richiesto l'ATP. In tal caso,
suddette somme potranno essere recuperate solo in un successivo e separato
giudizio di merito, qualora il Giudice condanni definitivamente la
controparte al rimborso delle spese legali a seguito di soccombenza

Costi per il successivo recupero delle somme riconosciute in ATP in assenza di transazione
intermedia

LEGALE € 8.000,00

TOTALE € 94.222,53

a detrarre



Comune di San Gimignano



ipotesi sconto
sui lavori 3%
oltre IVA € 1.514,87

A carico dell'amministrazione Comunale	€ 94.222,53 - € 1.514,87 = € 92.707,66 cui
spese per ATP	€ 19.022,29
spese per giudizio di recupero	€ 8.000,00

A questo proposito si rileva che:

1) L'Amministrazione Comunale chiederebbe una CTU urgente, in modo da poter partire con i lavori una volta cristallizzato lo stato di fatto. Le tempistiche sono comunque comprimibili solo dal Tribunale e dal CTU stesso il quale dovrà svolgere, insieme ai CTP di parte sopralluoghi, eventuali campionamenti e rilievi. A seguito di ciò sarà possibile valutare l'avvio dei lavori, a carico dell'Amministrazione Comunale, una volta constatato lo stato dei luoghi.

Generalmente una relazione peritale, completa dei contraddittori, richiede una tempistica di circa 6/8 mesi. Tuttavia la fase di cristallizzazione dello stato dei luoghi, si può ipotizzare possa concludersi dopo 4 mesi. Da sottolineare che nel caso in specie, le Parti non avendo in alcun modo riconosciuto alcuna propria responsabilità in merito, solleciteranno, legittimamente e nel proprio interesse, l'esecuzione di approfondimenti ulteriori rispetto a quelli già compiuti autonomamente da parte dell'Amministrazione.

In caso di ATP favorevole, il Comune deve procedere al recupero delle spese sostenute come sopra stimate, tramite causa civile.

Una causa civile ha una durata che si aggira intorno ai 2 anni, soloper il primo grado di giudizio.

Pertanto, ipotizzando uno scenario temporale molto favorevole, si può supporre quanto segue:

- avvio ATP	nov/dic 2026
- termine fase verifica stato dei luoghi	feb/mar 2027
- esecuzione lavori	aprile/maggio 2027
- termine ATP/eventuale transazione intermedia	ago 2027

Da sottolineare che una transazione potrebbe verificarsi anche durante l'ATP.

In assenza di transazione intermedia, oggi chiaramente non valutabile, nell'ottobre 2027 l'Amministrazione Comunale dovrebbe avviare una causa per recupero crediti, di durata incerta, presumibilmente in chiusura nel 2029.

In questo scenario, si inseriscono varie ipotesi. **La più favorevole è il recupero integrale delle somme spese, stimate in € 92.707,66** (o eventualmente superiori se la CTU si rendesse complicata in itinere).

Nel caso di ipotesi transattiva, si ha una spesa "certa" dell'Amministrazione Comunale (comprensiva di quelle già effettuate, comunque funzionali al risultato) pari a € 8.879,43 che è circa



il 9,5% della spesa minima di cui, in caso di ATP completamente favorevole, si andrebbe a chiedere la refusione integrale.

Si ritiene che ci sia comunque un margine di alea fra ATP, eventuale transazione intermedia/ causa civile e recupero effettivo dei crediti in quest'ultima fase, assimilabile fra il 10% e il 15%, che non tutta la spesa, durante l'intero percorso giudiziario, sia refusa all'Ente. Residua inoltre, sempre, un rischio di capienza dei soggetti coinvolti.

Pertanto, si ritiene rispondente all'interesse pubblico l'adesione all'Opzione A (Transazione) per le seguenti ragioni:

- il ripristino entro il 31/12/2026 scongiura l'interruzione delle attività didattiche e sportive durante i mesi invernali, evitando potenziali azioni risarcitorie da parte degli utenti e dei concessionari della struttura.
- l'accordo limita la spesa finanziaria netta del Comune ad € 21.075,56 per i lavori, a fronte di una spesa giudiziale incerta di oltre € 92.000,00, recuperando il 100% dei costi professionali gratuiti di DL e sicurezza e una quota capitale da parte della compagnia assicurativa.

Alla luce di quanto sopra esposto, si propone di dare mandato al Dirigente del Settore LL.PP di condurre a termine la trattativa con le parti con il supporto di un legale incaricato a tal scopo, al fine di giungere alla sottoscrizione dell'accordo transattivo in tempi rapidissimi. Qualora emergessero condotte dilatorie da parte dei soggetti coinvolti, verrà meno l'immediata utilità economica e temporale della transazione e sarà necessario procedere alla promozione di un ricorso per Accertamento Tecnico Preventivo ex artt. 696 e 696-bis c.p.c. dinanzi al Tribunale di Siena, per congelare lo stato di fatto ed avviare quanto prima possibile i successivi lavori di ripristino.

San Gimignano, 02/10/2026

Settore LLPP e Servizi per il territorio

VALENTINA
PERRONE

02.10.2026
10:01:29
GMT+02:00

